TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DIÊN KHÁNH** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2018/DS-ST
Ngày: 25/10/2018
Về tranh chấp: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DIÊN KHÁNH
TỈNH KHÁNH HÒA

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đức Thuận
Các hội thẩm nhân dân:
Ông Lê Quốc Tân;
Ông Trần Trực.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Diên Khánh tham gia phiên Tòa: Ông Trần Quốc Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh mở phiên tòa xét xử công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 11/2018/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2018 về ***"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*** theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2018/QĐXX-ST ngày 26 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L
Địa chỉ: xã Diên sơn, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Phùng Thị Mỹ G
Địa chỉ: xã Diên Sơn, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo yêu cầu khởi kiện ngày 03/01/2018, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 01/3/2018, bản tự khai ngày 10/4/2018 của bà Nguyễn Thị L; Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Bà là dì ruột của Phùng Thị Mỹ G. Vào khoảng cuối năm 2016 bà G có nhờ bà cầm thế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà G với giá 200.000.000 đồng cho người khác, nhưng sau đó bà G không có khả năng chi trả nên bà G mượn tiếp nhiều lần thêm 200.000.000 đồng. Tổng cộng 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)*. Do thấy bà G không có khả năng chi trả nên bà tự vay để trả nợ số tiền 400.000.000 đồng thay bà G. Sau đó giữa bà và bà G có viết giấy sang nhượng thửa đất số 551, tờ bản đồ số 2, xã Diên Phước, đất trồng cây hàng năm, diện tích

588,5 m^2 đứng tên bà Phùng Thị Mỹ G với giá 400.000.000 đồng. Bà cho G thời gian trả nợ nhưng bà Giang không trả cho bà. Sau đó, bà làm đơn khởi kiện G yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy viết tay sang tên cho bà.

Tại biên bản hòa giải ngày 04/9/2018, bà Nguyễn Thị L thay đổi yêu cầu và tại phiên tòa bà L trình bày: Việc vay mượn như bà đã trình bày ở trên. Nay bà không yêu cầu tiếp tục thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên mà yêu cầu bà G hoàn trả cho bà 400.000.000 đồng ngay để bà có tiền trả nợ và hủy giấy sang nhượng viết tay giữa bà G và bà. Hiện nay bà đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên của bà Giang. Khi G trả nợ cho bà xong, bà sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G.

Chi phí thẩm định, định giá, giám định chữ ký, bà yêu cầu bà G hoàn trả cho bà số tiền bà đã tạm ứng.

** Tại văn bản ghi ý kiến ngày 19/3/2018, bản tự khai ngày 10/4/2018 bị đơn bà Phùng Thị Mỹ G trình bày:*

Năm 2015, bà có vay nợ của bà L số tiền 200.000.000 đồng *(hai trăm triệu đồng)* và có trả lãi hàng tháng. Sau đó bà L yêu cầu bà viết giấy tay sang nhượng thửa đất số 551, tờ bản đồ số 2, xã Diên Phước, đất trồng cây hàng năm, diện tích 588,5 m^2 đứng tên bà bằng với số tiền bà vay nợ, hợp đồng chỉ mang tính hình thức nên bà đồng ý. Đến tháng 12/2017, gia đình bà khó khăn nên bà không thể trả lãi hàng tháng nên bà L ép bà sang nhượng thửa đất nói trên với giá không hợp lý nên bà không đồng ý. Nay bà L khởi kiện bà, nếu bà L đồng ý mua thửa đất với giá 400.000.000 đồng *(bốn trăm triệu đồng)* để trả nợ thì bà đồng ý bán để trả nợ.

Tại biên bản lấy lời khai, đơn trình bày ngày 10/4/2018, biên bản đối chất và đơn đề nghị xem xét ngày 11/4/2018 bà Phùng Thị Mỹ G trình bày:

Ngoài tờ giấy thỏa thuận và cam kết ngày 01/4/2017 bà viết giấy nhận 200.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị L thì bà không viết giấy sang nhượng nào khác. Đối với tờ *"giấy sang nhượng"* số tiền *"4 trăm triệu đồng chẵn..."* không phải do bà viết mà do bà L tự viết hay nhờ người khác viết chứ bản thân bà không viết và cũng không ký tên. Nếu đúng chữ ký và chữ viết của bà, bà hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

** Tại biên bản đối chất ngày 11/4/2018, bà Nguyễn Thị L trình bày:* Bà đề nghị Tòa án giám định chữ ký và chữ viết của bà Phùng Thi Mỹ G đối với tờ *"giấy sang nhượng"* do bà G ký. Nếu không phải chữ ký và chữ viết của bà G thì bà hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

** Tại biên bản hòa giải ngày 04/9/2018 bà Phùng Thị Mỹ G trình bày:* Bà đồng ý trả số tiền 400.000.000 đồng cho bà L nhưng không đưa ra bất kỳ phương án trả nợ cụ thể nào cho bà Nguyễn Thị L. Về chi phí thẩm định, định giá, giám định bà đồng ý trả cho bà L.

** Ý kiến của Viện kiểm sát*: Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc thuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng.

Nguyên đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bị đơn bà Phùng Thị Mỹ G là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại đơn khởi kiện ngày 03/01/2018, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 01/3/2018, bản tự khai ngày 10/4/2018 của bà Nguyễn Thị L yêu cầu công nhận "giấy sang nhượng" quyền sử dụng đất do bà Phùng Thị Mỹ G viết. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 04/9/2018 và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn yêu cầu hủy "giấy sang nhượng" và yêu cầu bà Phùng Thị Mỹ G trả cho bà số tiền 400.000.000 đồng *(bốn trăm triệu đồng)*. Xét yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung: Bà Phùng Thị Mỹ G có nợ bà Nguyễn Thị L số tiền 400.000.000 đồng. Sau đó, bà G có viết giấy tay sang nhượng cho bà L thửa đất số 551, tờ bản đồ số 2, xã Diên Phước, đất trồng cây hàng năm, diện tích 588,5 m^2 đứng tên bà Giang nhưng không ghi rõ ngày tháng năm. Việc sang nhượng đến nay vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng.

[3] Tại kết luận giám định số 236/GĐTP ngày 06/6/2018 của phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Khánh Hòa về giám định "chữ viết, chữ ký" đối với chữ viết và chữ ký của bà Phùng Thị Mỹ G đối với "giấy sang nhượng" viết tay kết luận: "Chữ ký, chữ Viết mang tên "**Phùng thị mỹ g**" trên "**giấy sang nhượng**" **so với** chữ ký, chữ viết mang tên "**Phùng Thị Mỹ g**" trên các tài liệu mẫu so sánh – Ký hiện từ M1 đến M6 **là do cùng một người ký, viết ra**"

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị Mỹ G với bà Nguyễn Thị L là có thật. Tuy nhiên, việc sang nhượng các bên chỉ lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực, không tuân thủ về hình thức của hợp đồng, chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Mặt khác, sau khi sang nhượng, nguyên đơn vẫn chưa nhận đất, bà Phùng Thị Mỹ G vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất nói trên.

Nguyên đơn Nguyễn Thị L yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng. Do hợp đồng sang nhượng không đúng với quy định về hình thức nên cần tuyên bố hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị Mỹ G và bà Nguyễn Thị L là vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Đối với việc giao nhận tiền: Tại phiên tòa bị đơn bà Phùng Thị Mỹ G thừa nhận có nợ bà Nguyễn Thị L số tiền 400.000.000 đồng mới viết giấy sang nhượng nói trên. Bà đồng ý trả số tiền 400.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị L nhưng xin trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng. Bà yêu cầu được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà do bà Nguyễn Thị L đang nắm giữ.

Nguyên đơn Nguyễn Thị L yêu cầu bà G phải trả ngay cho bà số tiền 400.000.000 đồng khi án có hiệu lực. Bà đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà G cho bà G. Đối với yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị L là phù hợp nên chấp nhận. Bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Phùng Thị Mỹ G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G.

[6] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L như sau: Chấp nhận yêu của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng sang nhượng thửa đất số 551, tờ bản đồ số 2, xã Diên Phước, đất trồng cây hàng năm, diện tích 588,5 m^2 giữa bà Phùng Thị Mỹ G và bà Nguyễn Thị L là vô hiệu. Buộc bà Phùng Thị Mỹ G phải trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 400.000.000 đồng *(bốn trăm triệu đồng)*. Bà Nguyễn Thị L phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phùng Thị Mỹ G.

[8] Về chi phí thẩm định, giám định, định giá: Bà Nguyễn Thị L đã tạm ứng, bà Phùng Thị Mỹ G đồng ý chịu chi phí nên cần buộc bà G phải hoàn trả cho bà L.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị L được chấp nhận nên bị đơn bà Phùng Thị Mỹ G phải chịu án phí theo quy định. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị L tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 267 Luật đất đai 2013;

Điều 117; Điều 129; Điều 131 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 26; Điều 147; Điều 165 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L:

- Tuyên bố hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất do bà Phùng Thi Mỹ G viết (không ghi ngày tháng năm) là vô hiệu.

- Buộc bà Phùng Thị Mỹ G có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 400.000.000 đồng *(bốn trăm triệu đồng)* khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Phùng Thị Mỹ G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS00010, cấp ngày 06/10/2015 đứng tên bà Phùng Thị Mỹ G đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 2, xã Diên Phước, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa.

2. Về án phí:

Bà Phùng Thị Mỹ G phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và án phí 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng đồng*) đối với số tiền có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn. Tổng cộng bà Phùng

Thị Mỹ G phải chịu 20.300.000 đồng *(Hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị L 10.000.000 đồng *(Mười triệu đồng)* tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2016/0018640 ngày 12/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Diên Khánh.

3. Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, giám định và thẩm định giá: Buộc bà Phùng Thị Mỹ G phải trả cho bà Nguyễn Thị L 6.838.000 đồng *(Sáu triệu tám trăm ba mươi tám nghìn đồng)*.

4. Quy định:

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện Diên Khánh;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Diên Khánh;
- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Đức Thuận